

# PROJECTDEFINITIE LEEFBUURT MARKTPLEIN TESSENDERLO

Deze projectdefinitie maakt, naast het modelbestek met het offerteformulier, deel uit van het globale **projectdossier**.

## MISSIE EN AANLEIDING

Door corona vertoeven we allemaal vaker in onze eigen buurt en dat doet ons beseffen dat een kwaliteitsvol en gevarieerd ingericht publiek domein steeds belangrijker wordt. Mensen hebben in hun eigen buurt nood aan een omgeving waar iets te beleven valt, waar ze sociale contacten kunnen leggen of waar ze tot rust kunnen komen. Het lokaal bestuur van Tessenderlo plaatst in haar beleidsplan een klimaatvriendelijke toekomst als prioriteit.

Tessenderlo koestert ook de ambitie om een bovenlokaal centrum te blijven met een goed uitgebouwd handelsaanbod, een kwalitatief scholenlandschap en veel socio-culturele voorzieningen. De bouwmeesterscan geeft duidelijk aan dat er geïnvesteerd moet worden in een aantrekkelijke publieke ruimte. De leef- en belevingskwaliteit van het marktplein en zijn omgeving kan beter. Het gemotoriseerd verkeer overheerst en de geparkeerde wagens hypothekeren het gebruik van het marktplein door actieve gebruikers. De markt voelt als een verkeersknooppunt in plaats van als een plein. Het bestuur wil meer inzetten op 'beleving', evenementen zijn belangrijk voor het centrum van Tessenderlo, en aandacht voor de handelskernversterking.

## OMSCHRIJVING VAN DE OPDRACHT

Deze overheidsopdracht is een opdracht van diensten die zal bestaan uit een opdracht in 2 delen:

- 1) opmaak van de ontwikkelingsstrategie met nadruk op duurzaamheid en mobiliteit om de modal shift in het ruimere gebied rond de markt te bewerkstelligen;
- 2) de volledige studieopdracht voor de herinrichting van het marktplein en bij uitbreiding de Kerkstraat en de verschillende doorsteken voor de zwakke weggebruiker, vanuit het idee dat deze als ondersteunend werken in de transitie naar een duurzame mobiliteit in het centrum.

Voor deze overheidsopdracht is een ontwerpteam vereist met ervaring in het (klimaatrobuust)-ontwerp van de publieke ruimte, procesorganisatie en participatie. Voor deelopdracht 1 wordt verwacht dat een team zich laat versterken met een deskundige duurzame mobiliteit.

## DE OPDRACHTGEVER

De opdrachtgever voor dit project is het lokaal bestuur Tessenderlo, Markt 15A, 3980 Tessenderlo.

Voor meer inlichtingen over de opdracht kunt u terecht bij: Geert Schepers, sectorhoofd Grondgebiedzaken

Aanvullende contactgegevens projectcoördinator: Bart Michiels, afdelingshoofd Patrimonium.

# SITUERING VAN HET PROJECTGEBIED

## 1/ Globale context

Het marktplein van Tessenderlo zou het bruisende hart van de gemeente moeten vormen. Dertig jaar geleden werd de site een laatste keer vernieuwd met de inrichting van het plein zoals we het vandaag kennen. Het beeld van de Markt wordt gedomineerd door het gemeentehuis en twee geklasseerde gebouwen, namelijk de Sint-Martinuskerk en de aanpalende pastorie. Deze belangrijke publieke ruimte wordt vandaag voornamelijk ingevuld als parking en wordt enkel autovrij gemaakt bij evenementen, de drie kermissen en de wekelijkse markt, die op maandag op het plein en in de aanpalende Kerkstraat opgesteld staat. Het marktplein is momenteel één grote verharde ruimte met slechts hier en daar groen.



De zoekzone van deelopdracht 1 omvat het marktplein en de Kerkstraat (blauw aangeduid) en haar directe omgeving (Neerstraat, Stationsstraat, Diesterstraat en Schoterweg). De meest nabije centrumparkings dienen mee beschouwd: Vismarkt, Weggevoerden, Binnenhof, Kolmen. Ook de doorsteken voor de zwakke weggebruikers (rode pijlen) die de verbinding vormen naar de centrumparkings zijn belangrijk. Niet alle verbindingsteegjes zijn eigendom van de gemeente. Er gelden erfpachten voor de doorgang. De parking

van AD Delhaize is momenteel een private parking (inrit via Kolmen, bereikbaar voor voetgangers via Neerstraat).

In de directe nabijheid van het marktplein bevindt zich de lagere school HARTeLU(s)T. De school maakt momenteel gebruik van het terrein van de pastorie (containerklassen en 250 fietsenstallingen). De schoolpoort bevindt zich in de Kerkstraat. Ook de fietsenstalling wordt bereikt via de Kerkstraat. De school heeft op eigen terrein geen enkele parkeerplaats, fietsenparking of dergelijke voorzien.

Het gemeentehuis van Tessenderlo kampt met ruimtetekort. Een verbouwing met aanpassing van de indeling op het gelijkvloers stond reeds gepland. Met oog op een laagdrempelige dienstverlening (eerstelijnszorg) werden plannen gemaakt voor de bouw van een beglaasd paviljoen met overdekte luifel en infobalie op het marktplein. Het uitstellen van de indiening van de omgevingsvergunningsaanvraag van deze kiosk werd door het gemeentebestuur goedgekeurd in november 2021, in het licht van het traject Leefbuurten (zie ook beleids- en planningscontext verderop). De gemeente heeft nog een aantal gebouwen in het bouwblok achter het gemeentehuis in eigendom, o.a. bereikbaar via de doorsteek ten oosten van het gemeentehuis.

De gemeenten Tessenderlo en Ham hebben zich geëngageerd tot een gemeentefusie die zal ingaan vanaf 2025.

## 2/ Ruimtelijke kwaliteit

De site wordt gekenmerkt door een beperkte variatie in functies: de pleinwanden worden voornamelijk ingenomen door horeca en handel. Het is de bedoeling om te evolueren naar een gebied met meer diversiteit en mogelijkheden tot meervoudig gebruik, waar winkelen hand in hand gaat met wonen, werken en ontspannen. Een plein dat ook buiten de openingsuren van winkels jong en oud uitnodigt tot verblijven.



In de Bouwmeesterscan van 2020 wordt de groen- en verdichtingsstrategie voor Tessenderlo weergegeven in onderstaand figuur.



Ten oosten van de Sint-Martinuskerk is de Witherenpastorie gelegen. In een ver verleden waren de pastorie en de kerk met elkaar verbonden en was er geen auto-doorgang tussen de kerk en de pastorie. In het beheersplan wordt een voorstel geformuleerd om de Witherenpastorie terug in te bedden in een oorspronkelijk beeld met een tuingebied, een tuinomgeving met mogelijke tuinwoningen. Het volledige beheersplan vind je terug in bijlage. Ongeacht de pastorie in private handen blijft, zal er meer zicht gecreëerd worden naar deze tuin via het deels wegnemen van de tuinmuur tussen pastorie en De Oude Post, wat de beeldwaarde positief beïnvloed. De Sint-Martinuskerk is tot op heden in gebruik (eucharistie op zondagen om 10u45) en dient bereikbaar te blijven voor erediensten.



### 3/ Mobiliteit

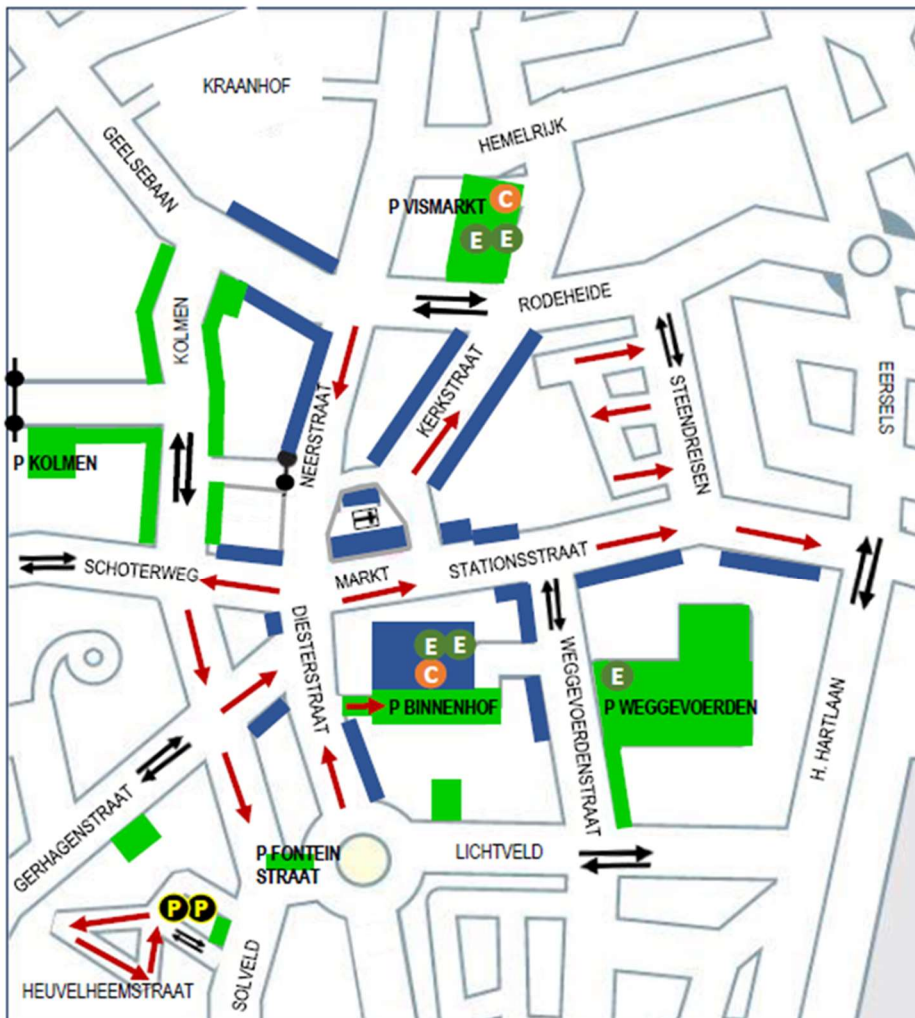
In het mobiliteitsplan van 2020 werd specifieke aandacht geschonken aan de verkeerscirculatie in het centrum. Ook dient in overleg met de Lijn het openbaar vervoeraanbod op de halteplaats van het marktplein besproken te worden. Momenteel halteren ca. 150 lijnbussen per dag aan deze halte. Ongeveer de helft van de vervoerlijnen komen via de Neerstraat toe, de andere helft via de Diesterstraat. Ze verlaten allemaal het centrum langs de Stationsstraat. Middelbare school Campus Max zal op termijn uit het centrum verdwijnen. Dit kan mogelijke gevolgen hebben voor de frequentering van de bushalte op het marktplein.

Het College besloot recent om in het ganse centrumgebied (Diesterstraat, Stationsstraat, Neerstraat en Schoterweg) fietsstraten in te richten en voorziet de nodige budgetten voor realisatie in het najaar van 2022. Er dient nog verder onderzocht te worden of het woonerf in de Kerkstraat behouden blijft of ook daar vervangen wordt door een fietsstraat. Op korte termijn lijkt een opname in de fietszone het meest aangewezen (pragmatische stap vooruit). De studie dient uit te wijzen of op langere termijn een woonerf/schoolerf een betere keuze is (dit vergt een meer ingrijpende heraanleg). Zie ook knelpunten bouwsteen 'bereikbaarheid' verderop.

Het parkeergebruik dient nauwgezet onderzocht te worden om alternatieven te kunnen bieden aan de huidige druk op het marktplein. De markt valt binnen de blauwe zone en er geldt momenteel een

parkeerschijfregeling van minstens 2uren en (afhankelijk van de aankomsttijd) maximaal 2,5 uren. De markt telt momenteel 86 officiële parkeerplaatsen waarvan 6 voorbehouden plaatsen voor personen met een handicap. In het mobiliteitsplan van 2020 werd onderstaande kaart gepubliceerd dat een overzicht geeft van het huidige parkeeraanbod. Op het Kolmenveld zal een bijkomende parkeervoorziening voor ca. 80 personenwagens, ter vervanging en ter uitbreiding van de huidige, gerealiseerd worden. Een verregaand parkeeronderzoek, om na te gaan welk het gebruik en de bezettingsgraad is, is nodig om een totaaloplossing met parkeergeleiding in te voeren. Hiervoor zijn concrete budgetten voorzien in het meerjarenplan van de gemeente. De ontwerper dient wel de gemeente te begeleiden in de omschrijving en afbakening van de opdracht m.b.t. het parkeeronderzoek.

## Parkeermogelijkheden in het centrum van Tessenderlo



- parkeerplaatsen in de blauwe zone
- parkeerplaatsen voor langdurig parkeren
- eenrichtingsverkeer
- tweerichtingsverkeer
- E elektrische voertuigen / laadpaal (5 pl)
- C Cambio autodelen (2 pl)
- P Parkeerkaart (artsen Heuvelheemstraat – 2 pl)

Parkeeraanbod (huidig aanbod) op een wandelafstand van 5 à 10':



**MARKT**

Plaatsen: 86  
 Aangepast: 6  
 Laden: /  
 Autodelen: /



**BINNENHOF**

Plaatsen: 166  
 Aangepast: 2  
 Laden: Aanwezig  
 Autodelen: Aanwezig



**VISMARKT**

Plaatsen: 124  
 Aangepast: 4  
 Laden: Aanwezig  
 Autodelen: Aanwezig



**KOLMEN (niet ingericht)**

Plaatsen: 60 (momenteel)  
 Aangepast: /  
 Laden: /  
 Autodelen: /



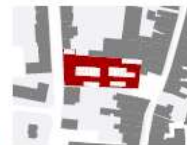
**WEGGEVOERDEN**

Plaatsen: 178  
 Aangepast: 3  
 Laden: Aanwezig  
 Autodelen: /



**DAKPARKING ALVO**

Plaatsen: 32  
 Aangepast: /  
 Laden: /  
 Autodelen: /



**DELHAIZE**

Plaatsen: 70  
 Aangepast: 3  
 Laden: /  
 Autodelen: /

De cijfers bij de parking representeren de wandelafstand in minuten van de parking tot het marktplein.

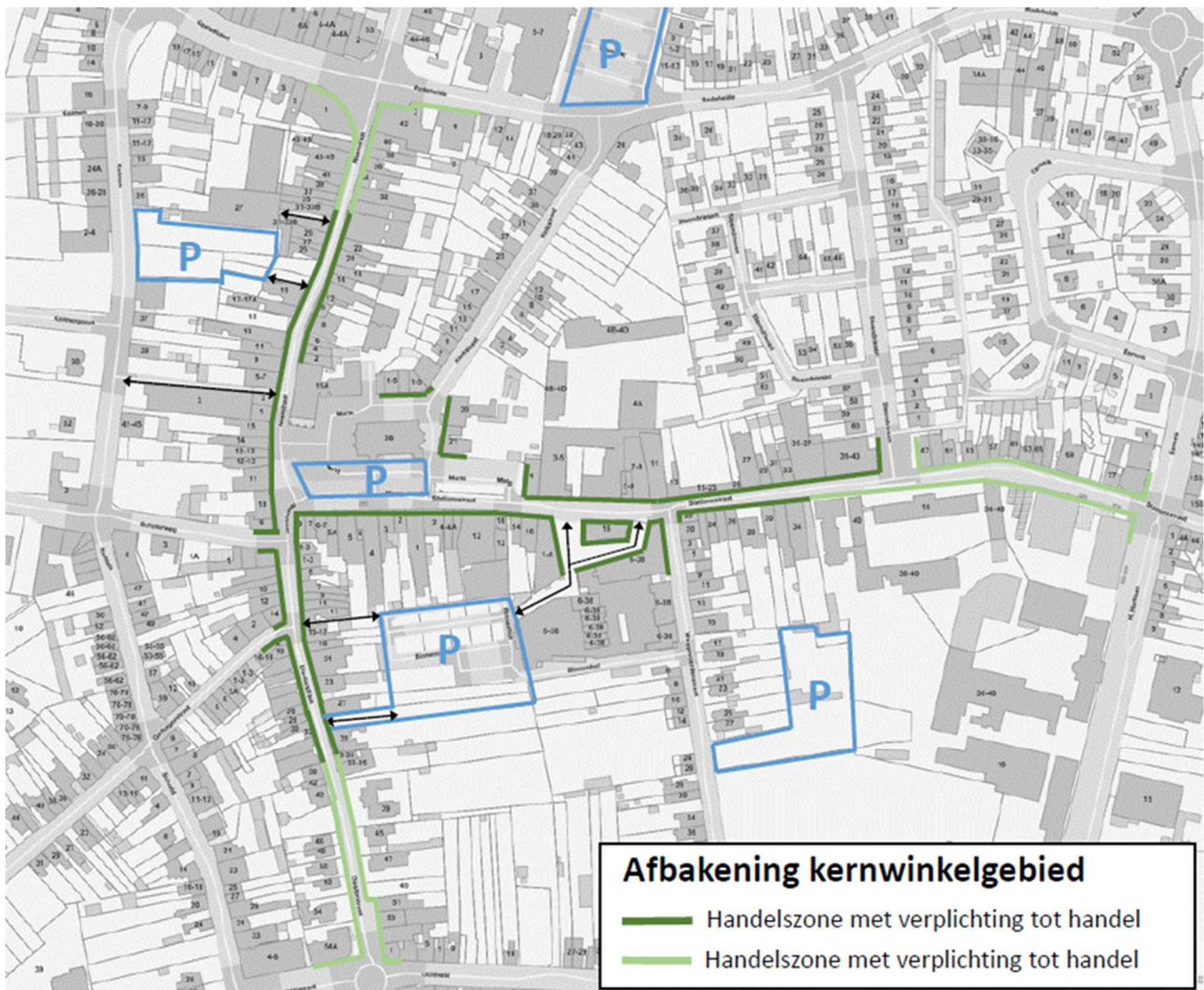


Toekomstig aanbod:



#### 4/ Identiteit

In 2018 heeft Idea in opdracht van Tesselenderlo de studie opgeleverd “Ruimte om te ondernemen voor handel & horeca in Tesselenderlo”. In onderstaand figuur kan je zien hoe het Marktplein zich situeert binnen het afgebakende Kernwinkelgebied, de T van Tesselenderlo. De compactheid van het centrum speelt hier in het voordeel: de ‘T’ van Tesselenderlo is slechts 500 op 500m groot, een perfect te voet overbrugbare afstand. De centrumstraten Neerstraat, Diesterstraat en Stationsstraat zijn nog recent heraangelegd. Intussen is het lokaal bestuur ook ingestapt in het Vlaio project van de ‘Profploeg’ en zal er verder gewerkt worden rond het thema handelskernversterking.



*(Opm. legende: de lichtgroene handelszone is ZONDER verplichting tot handel)*

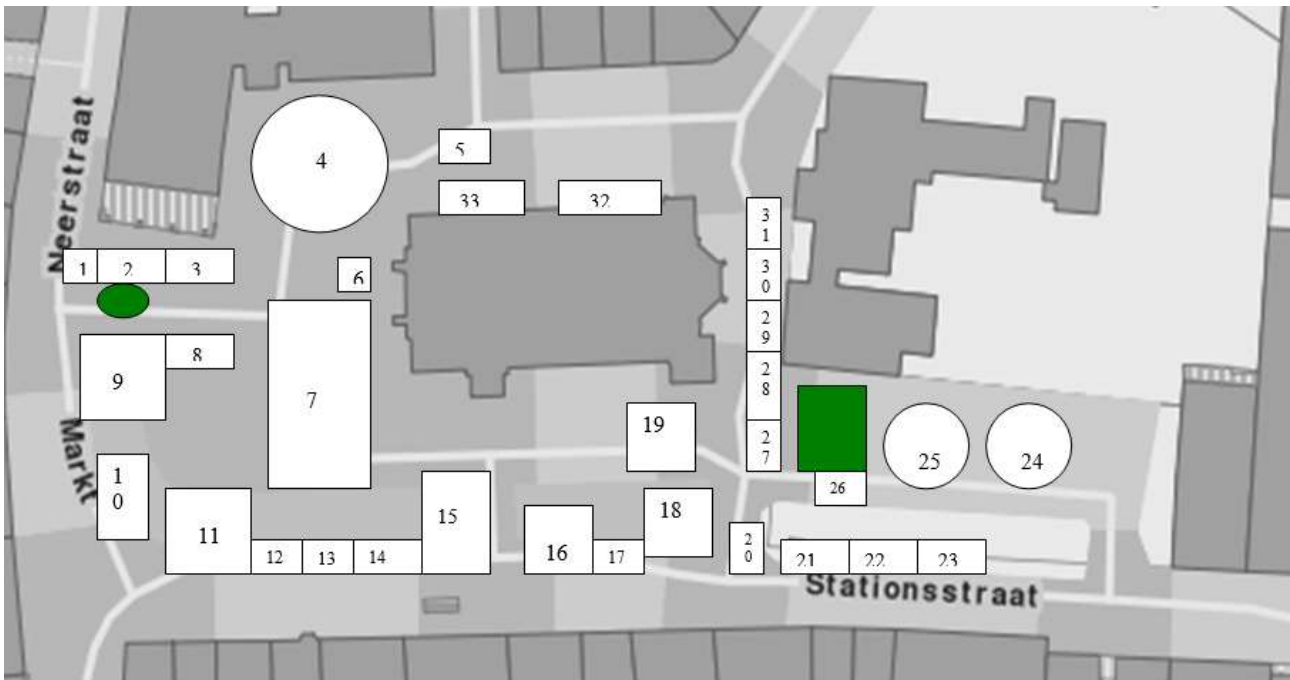
In bijlage aan deze projectdefinitie zullen de inventarissen van de marktkramers en de foorkramers gevoegd worden. Ook is een lijst met de belangrijkste weerkerende evenementen toegevoegd.

Op maandag vind de wekelijkse handelsmarkt plaats. Deze werd recent herschikt tot een opstelling in de Kerkstraat en rond de kerk. Vroeger stond de markt gedeeltelijk op Rodeheide.

Het aanbod op deze wekelijkse markt neemt af. De handelsmarkt neemt in zijn huidige opstelling niet meer het volledige marktplein in beslag. Voor de opstelling van bepaalde kramen gelden specifieke randvoorwaarden i.k.v. brandveiligheid (zoals een brandgang van 7m) zowel in functie van de maandagmarkt zelf als ook de bereikbaarheid van het gemeentehuis en de appartementen gelegen achter de kerk.



Jaarlijks vinden er 3 kermissen plaats: de zondag na Pasen, de zondag na 4 juli of op 4 juli (indien dit een zondag is) en de 4e zondag van oktober. We voegen hier het plan toe van de grootste kermis, deze van juli ([Looi Feest](#)). Tijdens de zomerkermis wordt het volledige marktplein benut. Er worden geen kramen opgesteld in de Kerkstraat of op de Vismarkt (de huidige inrichting van de Vismarkt met verhoogde plantsoenen laat dit moeilijk toe).



Er zijn ook tal van evenementen die georganiseerd worden op en rond het marktplein. Een aantal evenementen neemt een deel van het plein in beslag, grotere evenementen het ganze marktplein. Hier vind u een greep uit het aanbod:

- 1<sup>ste</sup> of 2<sup>de</sup> zondag van januari: **nieuwjaarsreceptie** voor alle Looienaars
- midden maart: Lentewinkeldagen
- april: carnavalstoet
- 23-24 april 2022: **kermis** centrum Tessenderlo
- 1-3 juli 2022: soldenweekend
- 8-12 juli 2022: **Looi Feest** (kermis op de markt, braderij in winkelstraten)
- 24 juli 2022: **Neon Nights** (vroeger Superfest cultuurfestival)
- Vrijdag 26 augustus 2022: **Apérotime** (= nieuw voorstel)
- Zaterdag 27 augustus 2022: **Crusadertreffen**
- Zondag 28 augustus 2022: **Cento Miglia + Vespa-evenement** (normaal gezien vallen deze beide evenementen op een aparte datum, dit jaar wellicht voor de eerste keer op dezelfde datum), volledige inname van het plein
- Eerste zondag van september: **kindermarkt** , volledige inname plein (Jeugdendienst)
- 1-2 oktober 2022: **Weekend van de Klant** (beperkte inname)
- 10-16 oktober 2022: Week van de Belgische Mode (inname?)
- Vrijdag 21 oktober: Dag van de Jeugdbeweging (Jeugdendienst) -> kan in 2022 niet op de Markt o.w.v. kermis

- 21 - 23 oktober: **kermis** centrum
- Zaterdag 5 november: **Sintemettestoet** (Jeugdendienst)
- Zaterdag 19 november: **Intrede Sint**
- WK 2022 in Qatar: cafécampagne EK-voetbal (openingswedstrijd op 21 november en finale op 18 december 2022) *(op dit moment nog een vraagteken of we hierrond iets gaan doen)*
- Vrijdag 16 en zondag 18 december: **Looi Kerst**
- Zaterdag 31 december: **Nieuwjaarzingen** (Jeugdendienst), beperkte inname van het plein

Op de huidige markt bevinden zich een aantal elementen (ruiterstandbeeld/ monument oorlogsslachtoffers en gesneuvelden, vlaggenmasten, klokkentoren, digitale infozuil) waarvoor tijdens het ontwerpproces dient afgewogen te worden in hoeverre deze een plaats kunnen behouden.

In 2013 werd het kleinste museum van het land op het marktplein in Tessenderlo geopend. Dit is een kunstinstallatie van designer Jeff Rutten met de naam LOMAK (Loois Museum voor Actuele Kunst). Het museum hangt aan de gevel van het gemeentehuis en is te bezichtigen met een kijker die wat verder naast de Sint-Martinuskerk staat. De installatie dient behouden te blijven maar kan (beperkt) van plaats veranderen.

## BELEIDS- EN PLANNINGSCONTEXT

Er zijn tal van plannings- en beleidsinstrumenten beschikbaar. Onderstaande lijst is niet limitatief en geeft aan waar de info beschikbaar is:

- Gewestplan (Geopunt Vlaanderen)
- Bouwmeesterscan (in bijlage)
- RUP Binnenhof en BPA Kom der Gemeente (in bijlage)
- Afbakeningsplan studiegebied (bestek 'situering van het projectgebied')
- Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (in bijlage)
- mobiliteitsplan (in bijlage):
  - o diverse circulatiemaatregelen voor het centrum zijn opgenomen maar nog niet uitgevoerd
  - o parkeergeleidingssysteem is nog niet uitgevoerd
- Fietsbeleidsplan (in opmaak door Vectris, in bijlage)
- vervoerslijnen De Lijn (in bijlage)
- Parkeerreglement retributie blauwe zone (in bijlage)
- Masterplan (in opmaak, in bijlage)
- Onderzoekstraject herbouw scholencampus MAX (voorstudie Omgeving, in bijlage)
- Traject handelskernversterking via de Profploeg (Vlaio) in navolging van de studie van Idea 'Ruimte om te ondernemen voor handel & horeca in Tessenderlo' (in bijlage);
- Participatietraject O2 (in uitvoering):
  - o resultaten bevraging (in bijlage)
  - o verslag stakeholdersoverleg dd. 2 juni 2022
- Beheersplan Witheren Pastorie
- Historie marktplein (Stan Panis en Jos Van Thienen, in bijlage)
- Beeldkwaliteitsplan Kolmenveld (in bijlage)

- Fusietraject Ham/Tessenderlo
- Dossier Infopunt (uitbreiding administratieve diensten gemeentehuis, in bijlage):
  - o Ruimte creëren voor informatieverstrekking aan de burger
  - o Inkapseling sociale diensten in het gemeentehuis
- Divers kaartmateriaal
- 

## VOORONDERZOEK

De geplande transformaties in Tessenderlo vergen draagvlak bij de bewoners en een grote en diverse groep stakeholders.

Het gemeentebestuur is de opmaak van een **masterplan** gestart (BRUT & Spatie) met als doel om vanuit de identiteit van het dorp en zijn omgeving, belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten te behouden en te versterken. Dit masterplan moet enthousiasmeren en ons bewust maken van de identiteit en de ruimtelijke kwaliteit die er is en die behaald kan worden, ook bij nieuwe ontwikkelingen. Het volledige studiegebied omvat de een groot gedeelte van de dorpskern van Tessenderlo en binnen dit studiegebied worden 4 **focusgebieden** of strategische sites uitgelicht:

- de scholensite Heilig Hartlaan/Stationsstraat
- de zone Vismarkt – Groenstraat
- de zone tussen Neerstraat - Kolmen
- de zone Kerkstraat (oostelijke zijde)

Vertrekpunt is het uitwerken van een algemene (stedenbouwkundige) ontwikkelingsvisie voor de dorpskern van Tessenderlo. Hierbij is het uitgangspunt om Tessenderlo als een uniek en levendig dorp verder te versterken. Het onderzoeksteam dient te nodige gegevens te verzamelen om de ambitie en de randvoorwaarden verder uit te schrijven (qua woonverdichting, woonprogramma, betaalbaar wonen, beeldkwaliteit, duurzaamheid, warmtevraag, handel, groen aanbod, parkeerbeleid,...). De bouwmeesterscan kan hiervoor als basis en uitgangspunt dienen.

Vraagstukken zijn oa.:

- zorgen voor leefbare buurten, straten en pleinen, het versterken van het woonklimaat
- streven naar een aantrekkelijk dorp - niet alleen voor de bewoners, maar ook het vergroten van de aantrekkingskracht voor toeristen, recreanten en de economie van het dorp
- realisatie van een groen dorp met aandacht voor klimaatadaptie, gezondheid en welzijn
- behoud van identiteit - verenigbaarheid van bestaand cultuurhistorisch patrimonium en de noodzaak tot vernieuwing

De stand van zaken (rapportering werkgroepen en workshops) vind je in bijlage. Een afstemming met deze lopende studieopdracht is belangrijk voor het definiëren van de relaties tussen de omgeving en focusgebieden met het marktplein.

Gezien er nog heel wat andere projecten lopende zijn in het centrum werd ook reeds een externe partner **O2** aangesteld voor het uittekenen van een brede communicatiestrategie met start in het voorjaar van 2022. Deze externe partner kan het aangestelde ontwerpteam verder ondersteunen en bijstaan in de verderzetting van het participatietraject na de gunning. Ook hiervoor zal de stand van zaken (rapportering werkgroepen en klankbordgroep/stakeholdersgroep dd. 02 juni 2022) ter beschikking worden gesteld.

Het participatietraject 'opmaak projectdefinitie Marktplein (Leefbuurten)' omvat een brede communicatie. Het bureau ontwikkelde een communicatiestrategie waarbij een narratief voor Tessenderlo wordt geschreven, een huisstijl voor de campagne met naam (**Looi aan zet!**) en bijhorend logo, een baseline en

visuele elementen die zijn klaar gestoomd. In een volgende fase wordt het 'Tijdelijk anders gebruik' van het marktplein voorbereid door een strategie uit te werken, met begeleiding en uitwerking van dit 'tijdelijk anders gebruik' met als doel de projectdefinitie bijkomend te voeden.

O2 voert een stakeholderanalyse uit, ontwikkelde een online bevraging, organiseert mee het stakeholdersoverleg van 2 juni 2022 om samen verdieping aan de resultaten van de algemene bevraging te geven om zo de projectdefinitie mee vorm te geven. De input vanuit dit stakeholdersoverleg werd al deels mee verwerkt in deze projectdefinitie. Ook worden de resultaten van de online bevraging ter beschikking gesteld. Op de bevraging reageerden 1466 respondenten. De concrete invulling van het 'tijdelijk anders gebruik' werd nog niet bepaald en wordt momenteel onderzocht door O2 in functie van de analyse van de resultaten van de online bevraging. Verwacht wordt dat de tijdelijke invulling zal worden ingericht na de kindermarkt begin september 2022 en een 8-tal weken zal duren. De opstelling wordt nadien ook geëvalueerd.

## VISIE EN AMBITIE VAN DE GEMEENTE VOOR DE WIJK

Leefbuurten zijn levendige, klimaatrobuuste en autoluwe buurten waar het aangenaam wandelen, fietsen én wonen is. De inrichting van het publieke domein in Leefbuurten draagt bij aan de evolutie naar veilige, gezonde, sociale en duurzame gemeenten door de verkeersfunctie te overstijgen en ruimte te bieden voor de vele noden en claims waar onze centra het voorwerp van zijn. Het zijn aangename verblijfsplekken op maat van jong en oud. De inrichting ervan biedt ruimte voor ontmoeting en activiteit, natuur en groen, water en bomen die de zomerse hitte en droogte kunnen temperen, gezonde lucht en stille plekken. Fietsen en wandelen zijn er vanzelfsprekend. De auto is er niet dominant aanwezig en is niet maatvoierend.

Kenmerkend voor een leefbuurt is de integrale aanpak. Verkeervraagstukken, ecologische, sociaal-economische en andere maatschappelijke uitdagingen worden samen aangepakt. Daarom moet er op verschillende kwaliteiten tegelijk ingezet worden: bereikbaarheid, nabijheid, esthetiek, ecologie en proces zijn de vijf bouwstenen die samen van een wijk een leefbuurt kunnen maken.

Met de herinrichting van de Markt, de Kerkstraat en een aantal doorsteken voor de zwakke weggebruikers wil het de gemeente Tessenderlo een kwaliteitssprong maken op vlak van onder andere actieve mobiliteit en klimaatadaptatie. De gemeente heeft de ambitie om van de markt en haar omgeving een klimaatrobuuste verblijfs- en ontmoetingsruimte te maken. Het bestuur wil dan ook inzetten op een klimaatadaptievere inrichting van de markt en haar directe omgeving. Groen en blauw in de stedelijke omgeving bieden vele voordelen: ze zorgen voor een gezonder milieu, meer biodiversiteit, minder luchtvervuiling, ruimte voor waterberging, minder geluidshinder en verkoeling in warme periodes. Buurtgroen kan bovendien bijdragen aan de sociale cohesie en de levenskwaliteit van de inwoners. Het moet een levendige, groene, gevarieerde, gezonde en autoluwe omgeving worden waar het aangenaam winkelen, vertoeven, wandelen, fietsen én wonen is. De markt moet uitnodigen om met de fiets naar het centrum te komen en koning auto in de garage te laten of verderop te parkeren. Ze moet een veilige omgeving worden voor de actieve weggebruikers, de omgeving moet uitnodigen tot winkelen, ontmoetingen en sociale contacten, de site moet rust en veiligheid uitstralen. De markt moet bovendien nog meer uitgroeien tot een cruciale schakel in het bovenlokale wandel-, fiets- en groennetwerk.

Het is de ambitie van het gemeentebestuur om de verschillende huidige gebruiken van het plein (parking, horeca, handel, kermis, markt, evenementen,...) in vraag te stellen en op zoek te gaan naar een nieuw evenwicht. Essentieel in dat evenwicht is dat het marktplein jaarrond een plek van beleving wordt. Groen en ontmoeting liggen centraal. Het moet een plaats worden waar je zowel in zomer als winter wil vertoeven, niet enkel op de braderij of tijdens de kermis. Het bestuur heeft nog steeds de ambitie om een belangrijk handelscentrum te blijven met een goed scholenaanbod en beseft dat het een lastige opdracht

wordt om alle functies op de markt te behouden, maar wil op zoek naar volwaardige en betere alternatieven waar het mogelijk blijkt. Enkel zo kan dit project immers opportuniteiten bieden om ruimtelijke kwaliteit in deze openbare ruimte te brengen. Inzake mobiliteit moeten er inspanningen geleverd worden om de modal shift te stimuleren. Een fietsplan is al in opmaak. De lokale handel pleit voor het behoud van de parkeerplaatsen op het plein omdat ze vrezend zijn voor omzetverlies, in dit proces dienen betere alternatieven onderzocht te worden die ook een meerwaarde voor het handelsleven kunnen betekenen.

Naast de volledige studie voor de herinrichting van het Marktpllein en de Kerkstraat, verwacht het bestuur een ontwikkelingsstrategie voor het ruimere gebied met het bewerkstelligen van een modal shift en actieve mobiliteit als primaire doelstelling. Dit moet hand in hand gaan met het bewaren van openheid en het voorzien van groen. De gemeente wenst een plan van aanpak waarin de potenties van de site helemaal tot hun recht komen, om op die manier de verblijfskwaliteit en leefkwaliteit van het centrum (gefaseerd) op te krikken. In die zin biedt de integratie van trage verbindingen naar de parkings Binnenhof, Kolmen en Vismarkt een opportuniteit die we niet links mogen laten liggen. Verder dient de bebouwing rond het plein mee in beschouwing te worden genomen in de ontwikkelingsvisie. Zo zal in opdracht van de Kerkfabriek in de toekomst de pastorie worden gerenoveerd, de pastorijtuint meer open gemaakt worden en wordt voor het gemeentehuis nog uitbreidingsmogelijkheden onderzocht.

Tijdens de opmaak van voorliggende projectdefinitie gaf het college van burgemeester en schepenen van Tessenderlo intussen volgende 8 aandachtspunten mee bij een eerste screening van de geformuleerde ambities:

- parkeren gefaseerd laten uitdoven op de Markt
- meer groen op en rond de Markt
- terrassen voor horeca zijn belangrijk maar bij voorkeur seizoensgebonden innames
- onderzoeksvraag infopunt (uitbreiding gemeentehuis)
- ruimte om te zitten en te hangen
- speelzone zonder echte speeltuigen, al dan niet met water (mits verenigbaar met evenementen)
- ruimte behouden voor evenementen
- fietsen (veilig fietsen, fietsen stallen, ...)

Hierop volgend worden zowel de huidige knelpunten als de doelstellingen van het leefbuurt-project voor het marktpllein van Tessenderlo vertaald naar de 5 bouwstenen die van de markt en haar directe omgeving een leefbuurt kunnen maken.

### **Bereikbaarheid – goed verbonden met de omgeving**

Potenties:

- het marktpllein en bij uitbreiding de ganse T is goed bereikbaar met alle vervoersmodi zoals openbaar vervoer, te voet, per fiets, met de auto waarbij Tessenderlo een aantrekkingspool is voor de kernen in de directe omgeving;
- er is een goede doorwaadbaarheid van het projectgebied (haarvatennetwerk)
- aanbod van centumparkings op wandelafstand.

Knelpunten:

- marktpllein is vandaag ook een 'centrumparking';
- te goede bereikbaarheid met de auto (?);
- bedreiging van de verblijfskwaliteit door het parkeerzoekverkeer met aanzuigefect door parkeeraanbod op het marktpllein;
- veiligheid voor de fietser en alle zwakke weggebruikers;



- (perceptie van) doorgaand verkeer in het centrum;
- De Kerkstraat is officieel een woonerf maar de huidige aanleg stemt niet overeen met dit statuut. De zijstroken in de verharding geven automobilisten het gevoel dat dit een straat is waar voetgangers niet thuishoren. Voetgangers maken spontaan gebruik van de zijstroken. De afboording met paaltjes versterkt dit effect.
- De middenstand geeft aan dat de blauwe zone vandaag niet steeds efficiënt werkt (doordraaien parkeerschijf). Het fietspad in de Stationstraat stopt abrupt ter hoogte van de pastorie waardoor de fietser verplicht wordt over de parking op het marktplein te rijden (komende van de Stationstraat). De huidige geleiding van de fietser is minimaal en niet toereikend noch logisch.

#### Ambitie:

- streven naar modal shift, duurzaam verplaatsingsgedrag verhogen (STOP-principe) en het aanbod en comfort inzake openbaar vervoer optimaliseren. In dit kader is verder overleg met de Lijn belangrijk m.b.t. de inplanting van de centrumhaltes en het effect van een toekomstige verhuis van de middelbare school;
- voorzieningen voor de fietsers faciliteren (overdekt fietsparkeren, laadpunten, opbergfaciliteiten...)
- inperken van autobereikbaarheid van het marktplein en andere kwaliteiten in ruil bieden; uitzonderingsregeling voor mensen met een handicap, hulpdiensten, verhuishagens (mits sturend beleid zoals verplichte aanvraag,...) en laden en lossen (mits sturend beleid zoals venstertijden,...) veiliger routes realiseren door na te denken over de invoering van de circulatiemaatregelen, uitgewerkt in het mobiliteitsplan, waarbij filters voor het autoverkeer voorzien zijn;
- veilige routes faciliteren zodat kinderen (al dan niet zelfstandig of onder begeleiding) naar school kunnen wandelen en fietsen, een experiment met een schoolstraat kan overwogen worden;
- doorwaadbaarheid en verblijfskwaliteit vergroten met aandacht voor de drempelloze stad voor de 8 tot 80-jarige als uitgangspunt;
- sturend parkeerbeleid door parkeerrotatie in te voeren als onderdeel van deze opdracht op basis van een grondig parkeeronderzoek en evaluatie van het huidige beleid. Mogelijk flankerend beleid:
  - o duidelijker bewegwijzering naar de bestaande parkings (en van de parkings weg)
  - o communicatie over het parkeerbeleid voor bezoekers (o.a. kaartje op gemeentewebsite)
  - o laadpunten inplanten op centumparkings waar langparkeerders gewenst zijn.
- 

#### Nabijheid – het belang van dichtheid en functiemenging

##### Potenties:

- verhoogde dichtheid van de diverse centrumfuncties zoals handel, diensten, horeca, onderwijs, wonen...;
- de meeste (centrum)verplaatsingen kunnen te voet en per fiets

##### Knelpunten:

- onveilige situaties op piekmomenten (begin en einde schooltijd);
- stimuleren fietsgebruik door een veiliger aanbod van voorzieningen;
- vermijden dat handelsaanbod zich verplaatst naar periferie;
- 'trekkers' (vb. supermarkten) versterken het handelscentrum maar verhogen de automobilititeit

##### Ambitie:

- verbindingen tussen perifere woonwijken en centrum aangenamer en veiliger maken voor voetgangers en fietsers;

- nabijheid voorzieningen zoals fietsparkeermogelijkheden, deelmobiliteit, laadpalen, openbaar vervoer,... met aandacht voor kwalitatieve verbindingen naar deze voorzieningen (vb. centrumparkings);
- aantrekkingspunt voor handel en horeca
- onderzoek uitbreiding gemeentehuis – evaluatie voorontwerp bouw van een kiosk en mogelijke alternatieven
- onderzoek naar mogelijkheden inzake opstelling wekelijkse markt en kermissen. Men staat open voor alternatieven (richting Vismarkt en/of nieuw Kolmenveld) maar de link met het Marktplein en de horeca moet er zijn;
- ...

## Esthetiek – een kwaliteitsvolle inrichting

### Potenties:

- verzorgde omgeving, ook een ambitie,
- weinig leegstand, ook een ambitie,
- toekomstperspectief met restauratie pastorie en omliggende tuin (project Kerkfabriek);
- plein leent zich tot diverse activiteiten (markt, kermis, publieksevenementen...)

### Knelpunten:

- lage ontmoeting- en verblijfskwaliteit door te hoge autoverkeersfunctie,
- te hoog parkeeraanbod met weinig 'identiteit' (nogal generieke omgeving)
- hoge verhardingsgraad
- onaangenaam klimaat (wind) tussen gemeentehuis en kerk
- 'verrommeling' beeld (marktkasten, allerhande paaltjes, lappendeken materialen...)
- bezorgdheden rond hangjongeren

### Ambitie:

- verhogen verblijfskwaliteit: publieke ruimte als aangename verblijfsplek met abstracte speelaanleidingen, multifunctioneel en flexibel, en aandacht voor de veiligheid;
- terrassenbeleid voor horeca ontwikkelen zonder afbreuk te doen aan de flexibiliteit van het plein waarbij zowel het gebruik in de zomer als in de winter wordt uitgelicht;
- niet-doelgerichte verplaatsingen en ontmoeting in de publieke ruimte stimuleren met voldoende, strategisch opgestelde zitgelegenheden voor jongeren en voor ouderen;
- inrichting op maat van voetganger en fietser
- aandacht voor de pleinwanden vb. markante gebouwen, historisch of architecturaal waardevolle elementen, integratie van beschermde monumenten
- een integraal toegankelijke inrichting van de ruimte voor iedere gebruiker met aandacht voor drempelloze toegangen naar alle handelszaken;

## Ecologie – aandacht voor groen, blauw, lucht, bodem en circulariteit

### Potenties:

- (beperkte) aanwezigheid van bomen rond de Markt. *De bestaande bomen blijven bij voorkeur behouden, maar niet ten allen prijze. De 'klimboom' ter hoogte van de pastorie is waardevol.*

### Knelpunten :

- zéér hoge verhardingsgraad > hittestress;
- gebrek aan biodiversiteit;
- verkeersleefbaarheid door aanbod openbaar vervoer (veel bussen, lawaai met onveiligheidsgevoel)

#### Ambitie:

- publieke ruimte als groen ruimte met aandacht voor ontharding en maximaal ter plaatse vasthouden van hemelwater;
- klimaatrobuuste inrichting en vergroening met aandacht voor later beheer en onderhoud om verloedering van perkjes etc. tegen te gaan of restgroen in te smalle stroken/vakken te vermijden;
- minimaliseren hitte-eilandeffect;
- alternatieven voor parkeervoorzieningen ontwikkelen ten voordele van meer kwalitatieve verblijfsruimte met prikkels voor spel en ontmoeting;
- behoud van mogelijkheden voor evenementen, handel en horeca waarbij ook kan nagedacht worden over verplaatsbaar groen;
- ...

#### Proces – transparantie en vernieuwende samenwerkingsvormen

##### Potenties:

- ruimte om verblijfskwaliteit te verhogen,
- parkeeraanbod in de directe omgeving (Binnenhof, Vismarkt, Weggevoerdenstraat, Kolmen, centrumstraten...)

##### Knelpunten:

- vrees voor bereikbaarheid en parkeeraanbod,
- bedreiging voor handel & evenementen
- actoren die nog onvoldoende betrokken zijn en dit wel moeten worden om de realisatie meer slaagkans te geven, zoals: de Lijn, onroerend erfgoed, horeca en handel, kerkfabriek, bepaalde gemeentediensten, ...
- verdeelde verwachtingen, historische ontevredenheid, beperkt draagvlak, beperkte betrokkenheid

#### Ambitie:

- het scheppen van een duidelijk en wervend verhaal naar de buurtbewoners, informeren van de brede buurt in samenwerking met buro O2;
- samenhang tussen verschillende lopende projecten duidelijk maken en bewaken, met ondersteuning door O2;
- verderzetten van reeds lopende trajecten (bewonersbevragingen, tellingen, observaties ....), het ontwerpteam geeft duidelijk aan hoe ze de onvoldoend betrokken stakeholders mee in het project gaan betrekken;
- inschakelen van 'ambassadeurs';
- inschakelen van reeds aanwezige lokale expertise, de stakeholders, bij het nadenken rond de heraanleg en activering van de publieke ruimte;
- verwachtingen en prioriteiten definiëren mét de buurt (bevragingen, workshops, ...)
- werken met experimenten, testopstellingen, tijdelijk anders gebruik (i.s.m. O2), en evalueren;
- ...

## FINALITEIT ONTWERPOPDRACHT

**Deelopdracht 1:** De opdrachtnemer staat in voor de visievorming op het planningsgebied. Uiteindelijk zal de visie van de ontwerper minstens leiden tot volgende documenten:

- een toekomstvisie op niveau van de zoekzone, gekaderd in de ruimere context en onderbouwd met ontwerpend onderzoek, referentieprojecten, ... verwerkt in een nota. De ruimtelijke visienota is

gebaseerd op afwegingen inzake mobiliteit, ruimtelijke kwaliteit, klimaatrobustheid, belevings- en verblijfswaarde, draagvlak, ...

- een actieprogramma in functie van een gefaseerde uitrol van de ontwikkelingsstrategie (eventueel met prioritering); opgedeeld in quick-wins, suggesties voor proefopstellingen, strategische projecten,... voor het ruimer zoekgebied ('T' van Tessenderlo, verbindingstegen en centrumparkings).
- schetsontwerp (en) van elk deelproject (marktplein, Kerkstraat, doorsteken...) met eerste kostenramingaanbevelingen over in te zetten of te ontwikkelen instrumenten: parkeerbeleid, circulatiemaatregelen, beheersplan, ...
- samenwerking met de externe partner O2 die het participatietraject opstartte in naam van de opdrachtgever

### **Deelopdracht 2:**

- de opmaak van een ontwerp voor de herinrichting van het Marktplein, Kerkstraat en doorsteken en de realisatie ervan:
  - voorontwerpdossier
  - definitief ontwerpdossier
  - omgevingsvergunningsaanvraag
  - aanbestedingsdossier
  - begeleiding bij en opvolging van de uitvoering van de werken
- voormelde documenten en producten, aangepast voor communicatie met de bewoners (website gemeente, social media, ...)
- verderzetting van het participatietraject tijdens opmaak en realisatie van het ontwerp voor de herinrichting van het Marktplein, Kerkstraat en doorsteken:

## TIMING

- aanvang opdracht: november 2022
- afronding deelopdracht 1: januari/ maart 2023 (4 à 6 maanden)
- aanvang deelopdracht 2: februari/april 2023
- start eerste uitvoeringsfase: 2024

## INVESTERINGSBUDGET + BEREKENINGSWIJZE

- Voor de opmaak van de ontwikkelingsstrategie van het gemeentecentrum:
  - o Forfaitaire vergoeding voorzien van €45.000,- (excl. btw).
- Investeringsbudget herinrichting Markt en Kerkstraat:
  - o €985.209,- (excl. btw, excl. ereloon)
- Honorarium voor de eerste uitvoering:
  - o 7%

Wat is de scope van dit investeringsbudget?

De ondergrond en beperkte rioleringskost (afkoppeling hemelwater) worden meegenomen.

## BIJLAGEN<sup>1</sup>:

Zie beleids- en planningscontext.

---

<sup>1</sup> Als je bijlagen toevoegt aan de projectdefinitie, dient verduidelijkt of deze bijlage integraal deel uitmaakt van het bestek of enkel dient als illustratie

De brochure 'leefbuurten', resultaat van het verkennend onderzoek van Team Vlaams Bouwmeester en Fietsberaad Vlaanderen met ondersteuning van Artgineering en de Vrije Universiteit Brussel, kan gedownload worden op de webpagina [www.leefbuurten.be](http://www.leefbuurten.be)  
De foto's van de huidige toestand van het marktplein en haar directe omgeving door Michiel De Cleene kunnen opgevraagd worden bij het Team Vlaams Bouwmeester.